



TRIGEMA SPOUŠTÍ PROJEKT UVEŘEJŇOVÁNÍ STATISTIK O REZIDENČNÍM TRHU

Praha, 13. leden 2011

Na jaře roku 2010 jsme konstatovali, že českému realitnímu trhu chybí přesná data o rezidenčním trhu. Zjištění, které nikoho nepřekvapilo. Od května jsme zahájili rozsáhlý sběr dat z veřejně dostupných zdrojů (především internet, tisk a katastr nemovitostí). V srpnu téhož roku jsme velkou většinu procesů souvisejících se sběrem dat automatizovali. To nám umožňuje aktualizovat všechna data každý kalendářní týden.

Touto činností chceme přispět ke zprůhlednění a kultivaci developerského trhu s byty a k narovnáání zkreslených a zavádějících informací o něm.

Předpokládáme, že se k nám postupně přidají další firmy a organizace, ze kterých se vyprofiluje skupina stabilních a věrohodných subjektů, které budou data sbírat, vyhodnocovat a zveřejňovat a především si je budou vzájemně porovnávat. Tím by mělo docházet ke zpřesňování informací o rezidenčním trhu, o jeho směřování a k přiblížení plánů jednotlivých developerských společností potřebám trhu, resp.klientů.

Jaká data a v jakých termínech budeme uveřejňovat?

Prozatím sledujeme pouze bytové projekty v Praze. Aktuálně jde o cca 200 projektů (kdy projektem je i etapa). Na rozdíl od jiných zveřejňovaných průzkumů sledujeme i tzv. „malé“ projekty s méně než 50 byty (nachází se v nich 22% všech nabízených bytů, což je ze statistického hlediska významný podíl.) Projekty sledujeme ve skupinách podle počtu bytových jednotek - do 30 bj, 30 – 49 bj, 50 – 99 bj, nad 100 bj. Dále nás zajímá průměrná cena bytů a její vývoj v čase a fáze projektu dle kritéria stupně rozestavěnosti a doby prodeje od zahájení prodeje.

Každý druhý pátek v měsíci zveřejníme předem avizovaný balíček informací a vždy druhý týden po uzavřeném čtvrtletí vydáme souhrnnou zprávu za dané období a náš odhad dalšího vývoje trhu.

A co lze očekávat v nejbližších třech měsících?

Dnes zveřejňujeme informace o aktuálním stavu nabídek developerů. Údaje o počtu bytů volných dokončených, ve výstavbě a na papíře, včetně analýzy dispozičních řešení.



V únoru přijdou na řadu data o cenách bytů dle lokalit, stáří projektu a dispozic, hrubá prognóza stavu volných bytů s přihlédnutím k uveřejněným plánům developerů a k rozpracovaným projektům v roce 2010.

V březnu srovnáme aktuální průměrné ceny s cenami ve 43. týdnu roku 2010 a budeme analyzovat přírůstek nově nabízených bytů od 09/2010 s aktuální poptávkou.

Takže co zveřejňujeme dnes

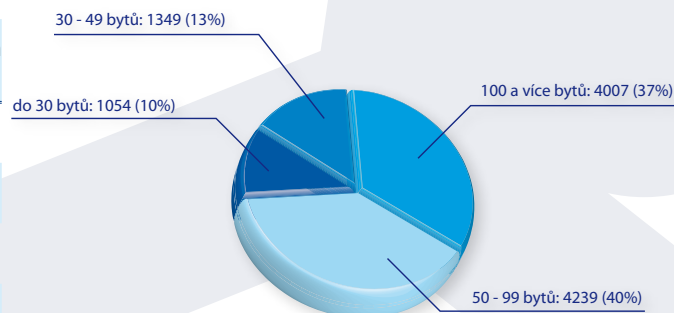
Dnes se zaměříme na počty projektů, bytů a jejich prodanosti. V současné době sledujeme zhruba 200 projektů, u nichž jsou dostupná data. V těchto projektech je celkem naplánováno 21 749 bytů. Aktuálně (k 10.1.2011) jich je nabízeno 10 649. Dosud volných bytů je 7 098 (67%), z toho 2722 bytů už je dokončených (1205 bytů je už dokonce dokončeno déle než 1 rok).

Velikost projektů a jejich prodanost

Následující tabulka a graf zachycují v avizovaném dělení do skupin počty projektů dané velikosti, počty bytů v nich nabízených a počty bytů dosud volných.

Graf č. 1: Rozdělení projektů a bytů dle velikosti projektu

bytů v projektu	počet projektů	% projektů	bytů celkem	% bytů	volných bytů	% volných bytů
100 a více bytů	73	34%	4 007	37%	2 687	67,01%
50 - 99 bytů	52	24%	4 239	40%	2 837	66,92%
30 - 49 bytů	37	17%	1 349	13%	871	64,56%
do 30 bytů	53	25%	1 054	10%	703	66,69%
celkem	215	100%	10 649	100%	7 098	



Tato čísla naznačují, že procento prodanosti nezávisí na velikosti projektu. Bude zajímavé sledovat, zda tento stav zůstane v dalším vývoji rezidenčního trhu zachován

Je nutno poznamenat, že čísla mohou být částečně zkreslena tím, že ne všechny vstupní údaje jsou veřejně přístupné, jiné mohou být nepřesné, protože někteří developeri si své skóre „marketingově“ vylepšují.



Nabídka bytů z hlediska dispozic

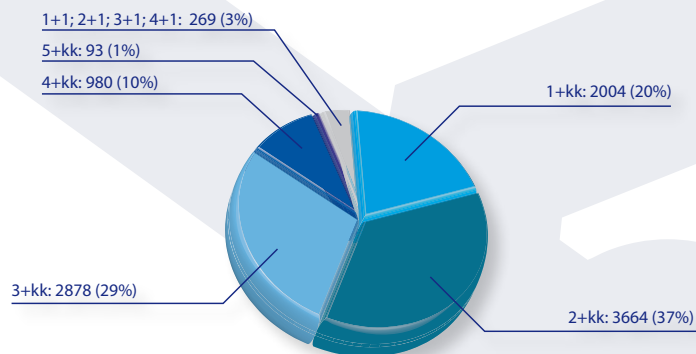
Druhá tabulka a graf ukazuje členění nabídky bytů podle dispozičního řešení.

Graf č. 2: Rozdělení bytů podle dispozic

Je vidět, že nabídce vévodí byty 2+kk, bytů 3+kk se nabízí téměř o polovinu více než garsoniér 1+kk. Byty se samostatnou kuchyní dnes představují nepatrnou část nabídky, 96% bytů je vybaveno kuchyňským koutem.

Graf č. 2: Rozdělení bytů podle dispozic

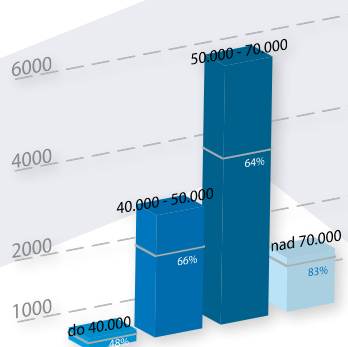
dispozice	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk	5+kk	1+1	2+1	3+1	4+1
počet bytů	2004	3664	2878	980	93	68	66	71	64
% bytů	20%	37%	29%	10%	1%	1%	1%	1%	1%



Zajímavé je nepochybně porovnání počtu bytů podle průměrné ceny za čtvereční metr, i když zjištění, že nejhůře se prodávají nejdražší byty, není nijak překvapivé.

Graf č. 3: Počty bytů podle průměrné ceny projektu

průměrná cena Kč/m ²	bytů v nabídce	volných bytů	% volných bytů
do 40 000	252	120	48%
40 000 - 50 000	2621	1723	66%
50 000 - 70 000	5555	3536	64%
nad 70 000	1163	966	83%

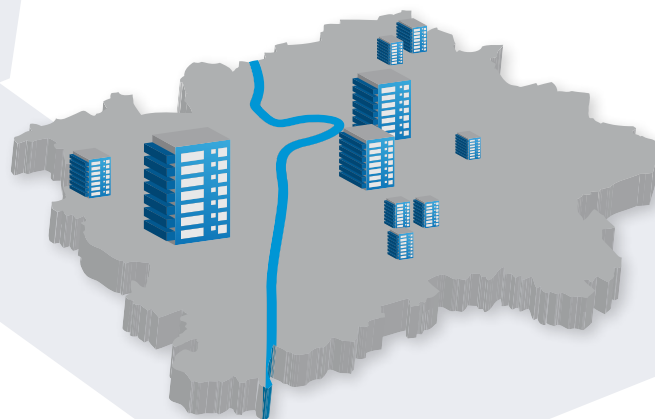


Dále sledujeme rozložení projektů po městských částech. Tabulka zachycuje deset pražských čtvrtí s největším počtem nabízených bytů. Nejvyšší nabídka i nejnižší procento neprodaných bytů je ve Stodůlkách.



Graf č. 4: Nejvíce projektů v Praze

čtvrť	projektů	bytů v nabídce	volných bytů	% volných bytů
1 Stodůlky	14	1101	502	46%
2 Libeň	12	765	652	85%
3 Zličín	9	623	382	61%
4 Žižkov	9	569	502	88%
5 Letňany	6	428	203	47%
6 Prosek	5	404	251	62%
7 Záběhlice	4	348	211	61%
8 Michle	7	338	232	69%
9 Hloubětín	4	290	218	75%
10 Krč	5	280	169	60%

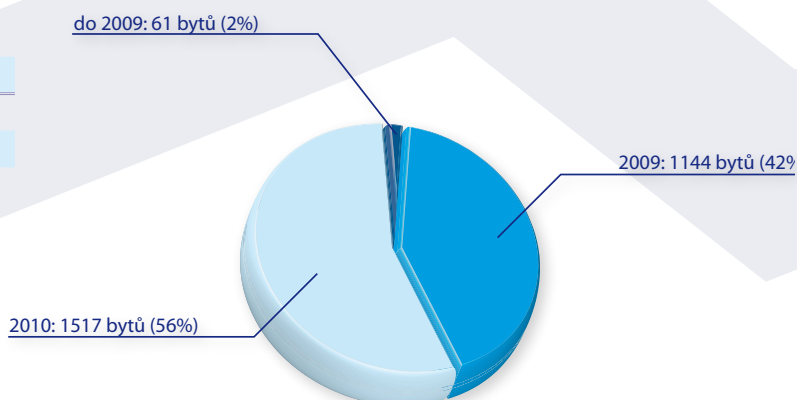


Prázdné byty

V poslední době velmi populární ukazatel stavu developerského trhu v Praze – počet prázdných bytů (volných dokončených) ukazuje stejně jako podobným konkurenčním analýzám na číslo pod hranicí 3000 bytů. Konkrétně se jedná o sumu 2722. Místem s nejvyšším výskytem dokončených volných bytů je Žižkov (382 bytů), Stodůlky (261), Hrdlořezy (135), Vinohrady (135) a Holešovice (124). Téměř polovina (1247) prázdných bytů se pohybuje v cenovém segmentu 50 000 – 70 000,- Kč/m² a více než polovina těchto bytů byla dokončena v loňském roce 2010.

Graf č. 5: Stáří prázdných bytů

Rok dokončení	Počet	%
<2009	61	2%
2009	1144	42%
2010	1517	56%





Závěr

Z aktuálních statistických údajů nás zaujala především následující čísla. V pražských projektech je celkem naplánováno 21 749 bytů. Aktuálně (k 10.1.2011) jich je nabízeno 10 649. Dosud volných bytů je 7 098 (67%), z toho 2722 bytů už je dokončených (1205 bytů je už dokonce dokončeno déle než 1 rok). Jako bonus uvádíme, že v prvním týdnu roku 2011 bylo uvedeno do ceníků dalších 150 bytů v nových projektech. Podle prezentace jednotlivých developerských společností se očekává zvýšení nabídky o nové projekty v průběhu roku 2011 v řádu stovek, ne-li tisíců jednotek. Pro rok 2011 se očekává prodej v intervalu 3.000 – 3.500 bytů.

Při pozorném čtení těchto čísel zjistíme, že nabídka převyšuje poptávku téměř trojnásobně. A tuto disproporci nezmění ani meziroční nárůst prodeje v řádu stovek bytů. Nabídka je nastavena na nárůst v řádu tisíců bytů. A to dnes nikdo na rezidenčním trhu neočekává. Určitou pobídkou bude avizované sblížení sazeb DPH. Čím rychlejší a razantnější bude, tím více trhu s byty pomůže. Bohužel jen jednorázově, bude to takové developerské šrotovné. Po odeznění přechodných ustanovení očekáváme další zmrazení trhu s byty.

Podle našich předpokladů se rezidenční trh v horizontu dvou až tří let výrazně změní. Práce na velké části připravovaných projektů budou zastaveny, spekulativní developerské společnosti zmizí a trh se pročistí, resp. nabídka bytů v přípravě se výrazně sníží. Tento scénář je výrazně pravděpodobnější než druhá varianta, jak přiblížit poptávku a nabídku, a to dramatické dlouhodobé zvýšení prodeje.

Marcel Soral a analytické oddělení Trigema a.s.
www.trigema.cz (blog.trigema.cz)